



# Договоры «МИЭЛЬ»



# Договор на сопровождение с продавцом

# Предмет договора



Предметом настоящего договора является возмездное оказание Компанией услуг Клиенту, направленных на сопровождение Клиента при:

- ▶ Отчуждении прав собственности на Объект недвижимости (квартира/комната/доля квартиры) (нужное подчеркнуть), расположенный по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Объект.

# Что также указывается в предмете договора?



- ▶ В Объекте зарегистрированы/проживают \_\_\_\_\_;
- ▶ Постановка на регистрационный учет по новому месту жительства всех зарегистрированных в Объекте лиц в течение \_\_\_\_\_ дней до/ после получения с государственной регистрации договора купли-продажи Объекта;
- ▶ Освобождение Объекта для проживания в течение \_\_\_\_\_ дней до/ после получения с государственной регистрации договора купли-продажи Объекта.
- ▶ В Объекте произведены перепланировка/ переоборудование (нужное подчеркнуть) без надлежащего оформления /нет, о чем Клиент извещен.
- ▶ Дом, в котором находится Объект, предназначен под снос, реконструкцию, капитальный ремонт/нет (нужное подчеркнуть), о чем Клиент извещен.
- ▶ Постановка на регистрационный учет по месту жительства в Объекте запрещена/нет (нужное подчеркнуть), о чем Клиент извещен.
- ▶ Расчеты между сторонами договора купли-продажи Объекта производятся через депозитарную ячейку банка \_\_\_\_\_.
- ▶ Если Клиент не получит уведомления от Компании о месте и времени проведения сделки, то:
  - ▶ - местом проведения сделки считается офис нотариуса/банка \_\_\_\_\_ по адресу: г. Москва \_\_\_\_\_;
  - ▶ - временем проведения сделки считается - 12 часов 00 минут «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



# Права и обязанности сторон по договору

# Компания обязуется:



- ▶ Консультировать Клиента по всем вопросам, связанным с отчуждением Объекта.
- ▶ Проводить от имени Клиента переговоры по согласованию условий совершения сделки, сбора необходимых документов и проведения взаиморасчетов.
- ▶ Организовать сбор документов, необходимых для заключения договора купли-продажи Объекта, в случае необходимости, подготовить проект договора.
- ▶ Обеспечить сопровождение Клиента во время подготовки сделки и заключения договора купли-продажи Объекта.
- ▶ Содействовать в государственной регистрации договора купли-продажи и перехода права на Объект.
- ▶ Информировать Клиента о ходе исполнения настоящего договора.
- ▶ Не разглашать условий настоящего договора, сведений о Клиенте и условиях сделки с Объектом, кроме тех ситуаций, когда это необходимо для исполнения настоящего договора или прямо предусмотрено действующим законодательством РФ.

# Компания вправе:



- ▶ Требовать от Клиента возмещения расходов, возникших по его инициативе.
- ▶ Самостоятельно оказывать услуги, либо привлекать третьих лиц для исполнения настоящего Договора.
- ▶ Приостановить выполнение оказания услуг по настоящему договору в случае нарушения Клиентом своих обязательств и сроков их выполнения.

# Клиент обязуется:



- ▶ С целью отчуждения Объекта прибыть в согласованное с Компанией и другими участниками сделки время и место для совершения сделки, гарантировать присутствие других лиц, участвующих в сделке со стороны Клиента (в т.ч. супруга), с документами, удостоверяющими их личность, брачные или родственные отношения, и другими документами, необходимыми для оформления договора контрагентом по сделке и произвести все необходимые и предусмотренные договором взаиморасчеты, а также подписать Акт приема-передачи Объекта.
- ▶ В случае необходимости присутствовать лично с целью получения или подачи дополнительных документов, необходимых для сделки.
- ▶ Обеспечить получение Компанией всей необходимой информации об Объекте.
- ▶ Оплатить стоимость услуг Компании в порядке и размере, указанном в настоящем Договоре.
- ▶ Оплатить расходы, связанные с совершением сделки. В случае оплаты Компанией указанных расходов в интересах Клиента, Клиент обязуется компенсировать их Компании в полном объеме.



# Клиент вправе:



- ▶ Предоставить Компании доверенность для совершения действий, предусмотренных настоящим Договором, а в случае необходимости, правоустанавливающие документы на Объект, оформленные в установленном законом порядке.
- ▶ Требовать предоставления информации о ходе исполнения настоящего Договора.



# Стоимость услуг и порядок расчетов

# Стоимость услуг и порядок расчетов:



- ▶ Стоимость услуг Компании по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, НДС не облагается в связи с применением Компанией упрощенной системой налогообложения.
- ▶ Стоимость услуг Компании оплачивается Клиентом путем перевода на расчетный счет Компании в следующем порядке:
- ▶ Аванс в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей - в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
- ▶ Разница между окончательной стоимостью услуг Компании и авансом, указанным в п. настоящего Договора - в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
- ▶ Услуги Компании считаются оказанными в полном объеме с момента государственной регистрации договора купли-продажи Объекта и/или перехода права на Объект.



# Срок действия договора

- ▶ Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. включительно. Договор может быть продлен или расторгнут по взаимному соглашению Сторон.
- ▶ После подписания договора купли-продажи Объекта срок действия настоящего Договора автоматически продлевается на срок, необходимый для его государственной регистрации.



# Дополнительные условия

- ▶ Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору и возвращаются в первоначальное состояние если:
  - исполнению взаимных обязательств препятствовали обстоятельства непреодолимой силы;
  - Продавец или Покупатель отказался от совершения сделки с Объектом;
  - Объект в период действия настоящего договора был отчужден третьим лицам, заложен, в отношении Объекта возник спор либо объект находился под запрещением (арестом), либо в отношении Объекта были иные притязания, существенно повлиявшие на возможность исполнения настоящего Договора.
- ▶ В случае расторжения Сторонами настоящего Договора либо не возможности исполнения настоящего Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, при этом Клиенту возвращаются внесенные денежные средства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Компании о реквизитах расчетного счета Клиента.
- ▶ Под уведомлением Компании о реквизитах расчетного счета Клиента понимается собственноручно написанное уведомление с указанием расчетного счета, открытого в банке на территории Российской Федерации на имя Клиента и всех необходимых для перечисления причитающихся ему денежных средств реквизитов (Ф.И.О. Клиента, его паспортные данные, место регистрации и ИНН (если имеется), расчетный счет, наименование банка, БИК, корреспондентский счет и т.д.).
- ▶ После оказания услуг Компания предоставляет Клиенту Акт о приеме передаче услуг.
- ▶ Клиент может быть уведомлен телеграммой с указанием даты и времени для принятия, исполненного и подписания Акта. По истечении 10 (десяти) рабочих дней с момента отправления телеграммы от Компании, Клиенту направляется Акт, если Клиент не предъявит Компании свои возражения и/или замечания в течение 7 (семи) рабочих дней, Акт считается принятым по истечении указанного срока, о чем Компания составляет односторонний Акт об исполнении договора.

- ▶ В случае просрочки оплаты Клиентом стоимости услуг Компании или иного платежа более чем на 5 (пять) дней, Компания имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.
- ▶ Проведение анализа документов и иной информации об Объекте и его собственниках, сведений о возникновении и переходе прав собственности на Объект, с целью выявления возможных рисков для Клиента, может быть заказано Клиентом на основании отдельного Договора оказания юридических услуг.
- ▶ В случае, если между Клиентом и Компанией заключен Договор оказания юридических услуг, в результате исполнения которого Компания не рекомендует Клиенту приобретение Объекта, по соглашению сторон настоящий Договор расторгается, и внесенная Клиентом денежная сумма подлежит возврату на расчетный счет Клиента в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Компании обо всех необходимых реквизитах расчетного счета Клиента.
- ▶ Клиент не возражает против заключения Компанией договоров с контрагентом Клиента по договору купли-продажи Объекта об оказании ему риэлтерских, юридических и прочих услуг.
- ▶ Все споры по настоящему договору разрешаются сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия споры разрешаются в судебном порядке.
- ▶ Клиент в соответствии с ФЗ "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ (далее – закон) подтверждает согласие Компании на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре в целях его исполнения, на срок его действия и на срок, предусмотренный законодательством для хранения документов первичной бухгалтерской отчетности, посредством выполнения любых действий, указанных в законе с использованием средств автоматизации (с помощью средств вычислительной техники) или без использования таких средств. Компания обязуется не предоставлять третьим лицам и не допускать распространения персональных данных Клиента без его письменного согласия, кроме оснований, предусмотренных законодательством и тех ситуаций, которые необходимы для исполнения Договора. Настоящее согласие может быть отозвано путем подачи Компании письменного заявления.
- ▶ Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
- ▶ Все пункты настоящего Договора Клиенту разъяснены и понятны.





# Договор на ипотечные брокерские услуги

# Предмет договора



- ▶ Предметом настоящего договора является возмездное оказание Компанией Клиенту одной или нескольких из следующих услуг (нужное отметить):
- ▶ Сопровождение получения Клиентом одобрения на предоставление кредитных средств (кредита) для приобретения объекта недвижимости и/или под залог имеющегося объекта недвижимости (далее по тексту Объект), выданного одним из банков г. Москвы, именуемым в дальнейшем Банк.
- ▶ Сопровождение получения Клиентом потребительского кредита (на неотложные нужды, ремонт и т.п.), предоставляемых одним из банков г.Москвы, именуемым в дальнейшем Банк.
- ▶ Сопровождение получения в Банке и страховой компании одобрения на Объект, и последующая организация и сопровождение ипотечной составляющей сделки / оформление залога на имеющийся Объект (нужное подчеркнуть).
- ▶ Сопровождение сделки по рефинансированию ипотечного кредита (досрочное погашение имеющегося кредита за счет кредитных средств, полученных в другом банке).
- ▶ Сопровождение сделки по покупке/продаже (нужное подчеркнуть) Объекта, обремененного залогом (ипотекой).
- ▶ Под Объектом понимается: квартира / строящееся жилье/комната/иное (нужное подчеркнуть)
- ▶ \_\_\_\_\_.
- ▶ Адрес Объект:
- ▶ \_\_\_\_\_.
- ▶ Объем и стоимость заказываемых услуг Стороны определяют в соответствующем пункте настоящего Договора.

# ВИДЫ И СТОИМОСТЬ УСЛУГ

# По настоящему договору Компания оказывает, а Клиент принимает и оплачивает выбранные им в соответствии с Тарифами услуги:



Описание услуги	Стоимость услуг без учета НДС	Подпись Клиента
<p>Сопровождение получения Клиентом одобрения на предоставление кредитных средств (кредита) для приобретения Объекта/под залог имеющегося Объекта (нужное подчеркнуть):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сравнительный анализ ипотечных кредитных программ;</li> <li>- подбор кредитного продукта на приобретение Объекта / под залог имеющегося Объекта;</li> <li>- получение одобрения Банка на кредитование Клиента.</li> </ul>	<p><u>30 тыс. (тридцать тысяч) рублей</u>                      Коэффициент:                      1,0 – Наемные работники                      1,5 – Индивидуальные предприниматели                      1,9 – Владельцы бизнеса                      3,5 – Юридические лица</p>	
<p>Сопровождение получения Клиентом потребительского кредита (на неотложные нужды, ремонт и т. п.), предоставляемых одним из банков г.Москвы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сравнительный анализ банковских программ;</li> <li>- подбор кредитного продукта;</li> <li>- получение одобрения Банка на кредитование Клиента, организация получения Кредита)</li> </ul>	<p><u>20 тыс. (двадцать тысяч) рублей</u>                      Коэффициент:                      1,0 – Наемные работники                      1,5 – Индивидуальные предприниматели                      1,9 – Владельцы бизнеса</p>	
<p>Сопровождение получения в Банке и страховой компании одобрения на Объект, и последующая организация и сопровождение ипотечной составляющей сделки / оформление залога на имеющийся Объект (нужное подчеркнуть):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- получение заключения от Оценочной компании;</li> <li>- представление интересов Клиента в Банке и Страховой компании в процессе одобрения Объекта;</li> <li>- согласование с Банком условий проведения сделки по приобретению Объекта за счет кредитных средств;</li> <li>- организация подписания Кредитного договора;</li> <li>- организация оформления залога Объекта (кредит под залог, имеющегося Объекта).</li> </ul>	<p><u>Объект городской недвижимости (право собственности на который оформлено в установленном законом порядке)</u>  <u>20 тыс. (двадцать тысяч) рублей</u></p>	

<p>Сопровождение сделки по рефинансированию ипотечного кредита (досрочное погашение имеющегося кредита за счет кредитных средств, полученных в другом банке):</p> <p><u>1. Одобрение Клиента:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ условий действующего Кредита и существующих аналогичных кредитных продуктов по рефинансированию;</li> <li>- подбор кредитной программы по рефинансированию;</li> <li>- организация получения одобрения Банка на предоставление Клиенту (Заемщику) Кредита на рефинансирование.</li> </ul> <p><u>2. Организация сделки по рефинансированию:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- получение заключения от Оценочной компании;</li> <li>- представление интересов Клиента в Банке, выдающем кредит и Страховой компании в процессе одобрения Объекта;</li> <li>- согласование и организация взаимодействия рефинансирующего Банка, действующего Банка-кредитора, держателя закладной (если оформлялась закладная);</li> <li>- организация подписания Кредитного договора;</li> <li>- организация и сопровождение снятия залога в пользу банка выдавшего первоначальный кредит и оформления залога в пользу рефинансирующего банка.</li> </ul>	<p><u>Одобрение Клиента (Заемщика):</u> 20 тыс.(двадцать тысяч) рублей</p> <p><u>Организация сделки:</u> 30 тыс.(тридцать тысяч) рублей</p>	
<p>Сопровождение сделки по покупке/продаже (нужное подчеркнуть) объекта, обремененного залогом (ипотекой):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- переговоры с банком-залогодержателем, держателем закладной по процедуре реализации Объекта;</li> <li>- организация сделки (подготовка и согласование со всеми заинтересованными лицами необходимых документов);</li> <li>- организация подачи документов на государственную регистрацию, снятие обременения в виде залога с Объекта, аннулирование закладной.</li> </ul>	<p>банк-залогодержатель является и держателем закладной - 40 000 рублей</p> <p>банк-залогодержатель и держатель закладной разные юридические лица - 60 000 рублей</p>	

- ▶ Итого стоимость услуг по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается в связи с применением Компанией упрощенной системой налогообложения.
- ▶ Стоимость услуг Клиент оплачивает путем безналичного перевода денежных средств на расчетный счет Компании в следующем порядке: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, без НДС, в связи с применением упрощенной системой налогообложения, в качестве аванса за услугу по организации получения одобрения Клиента / организации получения одобрения Объекта недвижимости и согласование условий проведения сделки / по организации и проведению сделки по рефинансированию Кредита (нужное подчеркнуть) в течение 3-х рабочих дней с момента заключения настоящего Договора (при указании суммы аванса в настоящем пункте Компания приступает к исполнению своих обязательств только после внесения Клиентом денежных средств);
- ▶ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, без НДС, в связи с применением упрощенной системой налогообложения, в течение 3-х рабочих дней с момента \_\_\_\_\_ как окончательный расчет по настоящему Договору.
- ▶ В случае если Клиентом выбрана услуга по сопровождению получения в Банке и страховой компании одобрения на Объект, и последующая организация и сопровождение ипотечной составляющей сделки / оформление залога на имеющийся Объект, а Объект еще не выбран, после выбора объекта к настоящему договору заключается дополнительное соглашение с указанием адреса, выбранного Объекта.

# Права и обязанности сторон

# Компания обязана:



- ▶ Выполнять взятые на себя обязательства в точном соответствии с условиями настоящего Договора.
- ▶ Консультировать Клиента по всем вопросам, возникающим в связи с исполнением настоящего Договора.
- ▶ Информировать Клиента об этапах исполнения договора.
- ▶ Компания имеет право:
- ▶ Привлекать в необходимых случаях к исполнению настоящего Договора третьи лица.



# Клиент обязуется:



- ▶ Передать Компании необходимые для исполнения Договора документы.
- ▶ Предоставить Компании достоверные сведения о себе, своей семье, ближайших родственниках, своем материальном положении, кредитной истории, трудовой занятости, владении активами.
- ▶ Оплатить услуги Банка по рассмотрению кредитной заявки, по выдаче Кредита и т. п. (при наличии), а также услуги Страховой и Оценочной компаний.
- ▶ Выдать лицу, указанному Компанией, доверенность на совершение необходимых действий.
- ▶ В случае необходимости присутствовать на всех мероприятиях, требующих его участия, лично, либо через своего представителя, при условии, что полномочия представителя будут оформлены надлежащим образом.
- ▶ Незамедлительно сообщить Компании о любых обстоятельствах, препятствующих соблюдению условия настоящего Договора.
- ▶ Оплатить услуги Компании в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора.

# Клиент имеет право:



- ▶ Получать от Компании информацию о ходе исполнения настоящего Договора.
- ▶ Отказаться от исполнения настоящего Договора при условии оплаты Компании, исполненных (до момента отказа) обязательств по договору и фактически понесенных расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.

# Порядок исполнения договора

# Порядок исполнения договора



- ▶ Результатом исполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от объема оплаченных Клиентом услуг, является (нужное отметить):
  - решение Банка (одобрение Банка) о предоставлении Клиенту Кредита на приобретение Объекта / потребительского кредита (неотложные нужды, ремонт и т.п.);
  - подписание Клиентом Кредитного договора и подача на государственную регистрацию Договора купли-продажи Объекта за счет кредитных средств;
  - подписание Клиентом Кредитного договора и подача на государственную регистрацию Договора об ипотеке (залоге недвижимости) Объекта;
  - решение рефинансирующего Банка о предоставлении Клиенту Кредита;
  - подписание Клиентом Кредитного договора в рефинансирующем Банке и подача на государственную регистрацию Договора об ипотеке (залоге недвижимости) Объекта;
  - снятие залога в пользу предыдущего Банка кредитора и оформление залога в пользу рефинансирующего Банка.
  - подача на государственную регистрацию договора купли-продажи Объекта, снятие обременения в виде залога с Объекта, аннулирование закладной.
- ▶ По исполнению обязательств в соответствии с настоящим Договором оформляется Акт о приеме передаче услуг.

# Ответственность сторон

- ▶ Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, возвращаются в первоначальное состояние и не выплачивают друг другу никаких неустоек, если:
  - оказание ипотечной брокерской услуги невозможно по объективным обстоятельствам, связанным с несоответствием пожеланий и финансовых возможностей Клиента рынку банковских программ и предложениям на рынке недвижимости;
  - Клиент предоставил о себе недостоверную информацию и/или скрыл от Компании факты, могущие повлиять на решение Банка о выдаче кредита;
  - исполнению взаимных обязательств препятствовали обстоятельства непреодолимой силы, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

# Срок действия договора

- ▶ Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г. включительно. Договор может быть продлен или расторгнут по взаимному соглашению Сторон.





# Дополнительные условия

- ▶ В течение срока действия настоящего Договора Клиент не имеет права заключать с третьими лицами каких-либо соглашений, предмет которых полностью или частично совпадает с предметом настоящего Договора.
- ▶ При исполнении настоящего Договора допускается оказание услуг по частям.
- ▶ В случае оказания Компанией части услуг в соответствии с настоящим Договором, Стороны подписывают Акт о фактически выполненных действиях и оказанных услугах, при этом Клиент оплачивает стоимость фактически оказанных услуг, а остальные денежные средства возвращаются Клиенту в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Компании о реквизитах расчетного счета Клиента.
- ▶ В случае расторжения Сторонами настоящего Договора, либо невозможности исполнения Компанией по объективным причинам настоящего Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора, при этом Клиенту возвращаются внесенные денежные средства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Компании о реквизитах расчетного счета Клиента, за вычетом фактически понесенных Компанией расходов.
- ▶ Клиент может быть уведомлен телеграммой с указанием даты и времени для принятия исполненного и подписания Акта. По истечении 10-ти рабочих дней с момента отправления телеграммы от Компании, Клиенту направляется Акт, если Клиент не предъявит Компании свои возражения и/или замечания в течение 7-ми рабочих дней, Акт считается принятым по истечении указанного срока, о чем Компания составляет односторонний Акт об исполнении договора.

- ▶ Под уведомлением Компании о реквизитах расчетного счета Клиента понимается собственноручно написанное уведомление с указанием расчетного счета, открытого в банке на территории Российской Федерации на имя Клиента и всех необходимых для перечисления причитающихся ему денежных средств реквизитов (Ф.И.О. Клиента, его паспортные данные, место регистрации и ИНН (если имеется), расчетный счет, наименование банка, БИК, корреспондентский счет и т.д.).
- ▶ Клиент в соответствии с ФЗ "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ (далее – закон) подтверждает согласие Компании на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре в целях его исполнения, на срок его действия и на срок, предусмотренный законодательством для хранения документов первичной бухгалтерской отчетности, посредством выполнения любых действий, указанных в законе с использованием средств автоматизации (с помощью средств вычислительной техники) или без использования таких средств. Компания обязуется не предоставлять третьим лицам и не допускать распространения персональных данных Клиента без его письменного согласия, кроме оснований, предусмотренных законодательством и тех ситуаций, которые необходимы для исполнения Договора. Настоящее согласие может быть отозвано путем подачи Компании письменного заявления.
- ▶ Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
- ▶ Все споры по настоящему Договору разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия споры разрешаются в судебном порядке.
- ▶ Все пункты настоящего Договора Клиенту разъяснены и понятны.